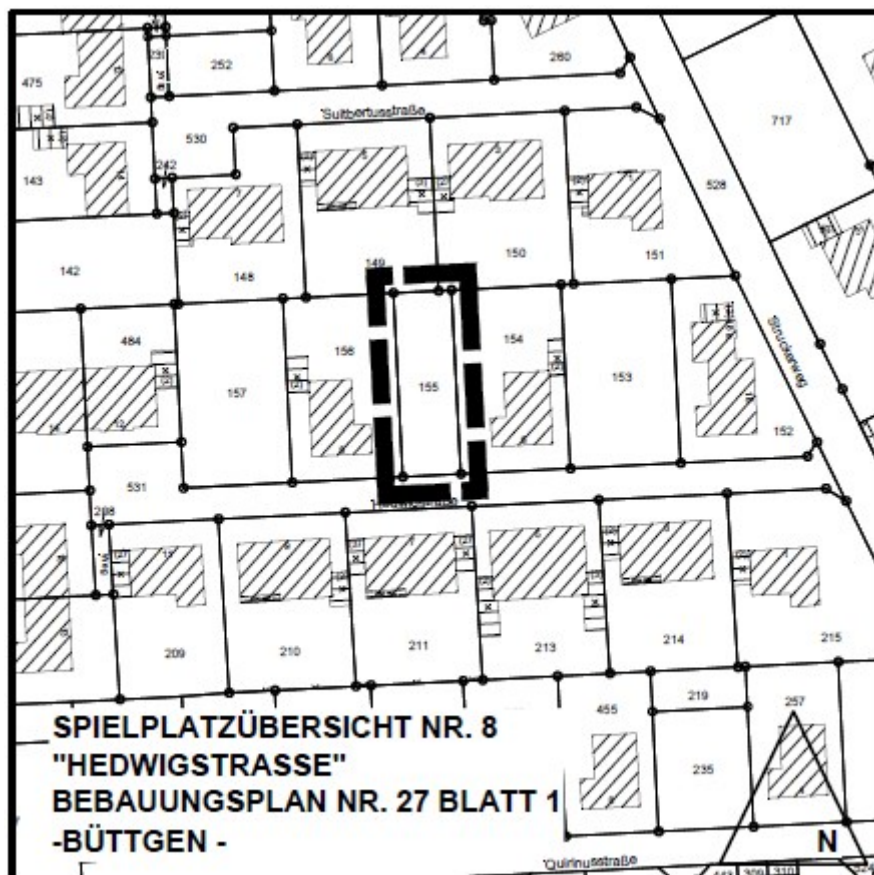




* Bauleitplanung

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 27 „Struckerweg“ 3. Änderung - Büttgen -



Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans.....	03
2.	Abgrenzung des Plangebietes.....	04
2.1	Räumlicher Geltungsbereich.....	04
2.2	Beschreibung des Plangebietes.....	05
3.	Bestehende planerische Vorgaben und übergeordnete Planungen.....	06
3.1	Regionalplanung Düsseldorf (RPD).....	06
3.2	Flächennutzungsplan (FNP).....	06
3.3	Bei Aufstellung rechtskräftige Bebauungspläne.....	07
4.	Ziele und Zweck des Bebauungsplanes.....	07
5.	Planinhalt und Festsetzungen.....	08
5.1	Art der baulichen Nutzung.....	08
5.2	Maß der baulichen Nutzung.....	08
5.2.1	Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ).....	08
5.2.2	Zahl der Vollgeschosse, Höhe der baulichen Anlage.....	09
5.3	Überbaubare Grundstücksflächen.....	09
5.4	Verkehr, Erschließung, Stellplätze.....	09
6.	Umweltbelange i. d. Planung, Bewertung der städtebl. Auswirkungen.....	09
6.1	Voraussetzungen § 13a BauGB.....	09
6.2	Baumbestand.....	10
6.3	Artenschutz.....	10
6.4	Schalltechnische Auswirkungen.....	10
6.5	Bergbaulich bedingte Auswirkungen.....	10
7.	Beseitigung v. Niederschlagswasser.....	11
8.	Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden.....	12

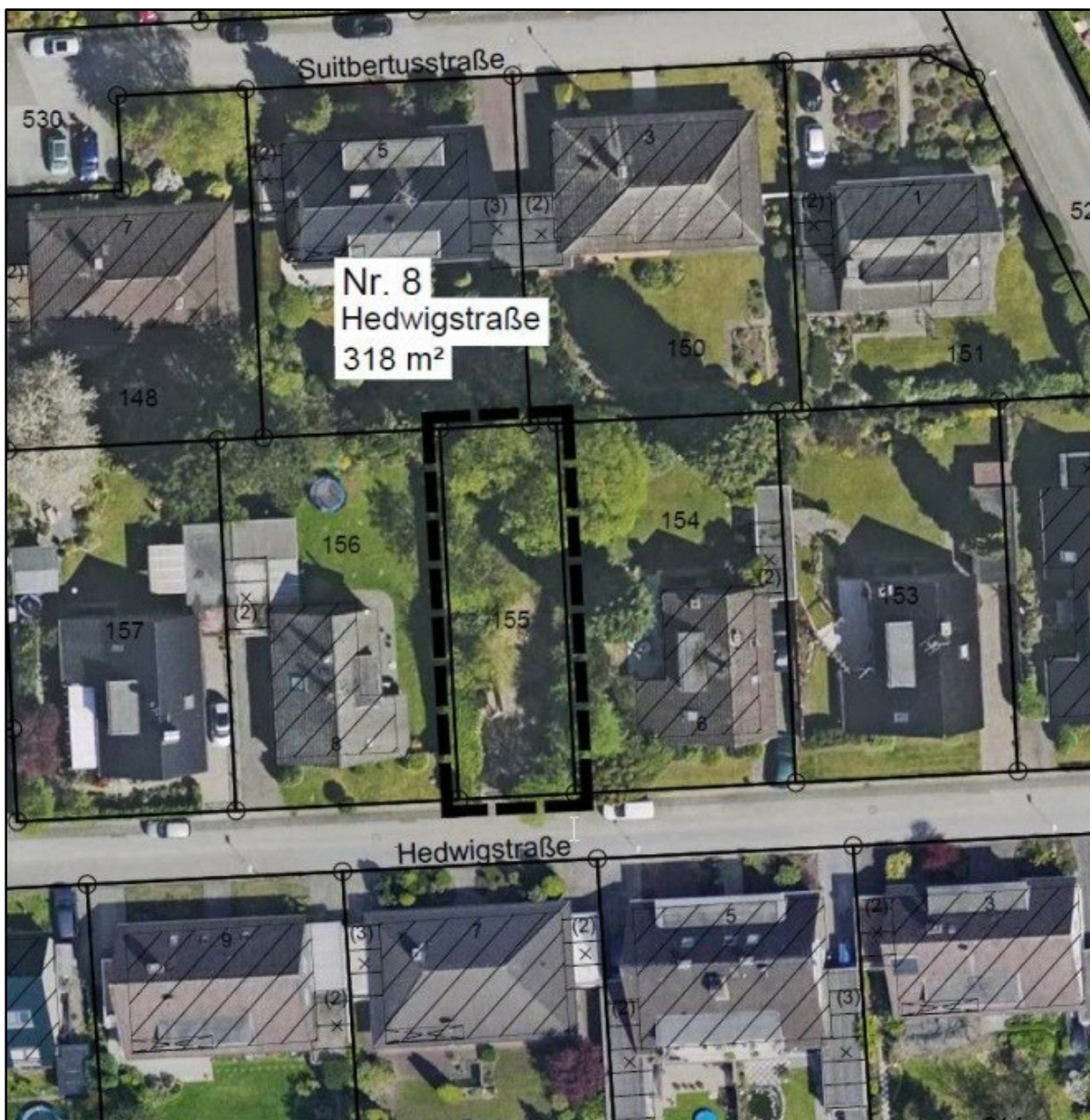
1

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes

Die Stadt Kaarst verfolgt seit einigen Jahren in der Spielraumplanung die Strategie, größere und qualitativ anspruchsvollere Spielanlagen zu errichten und dafür kleinere Spielplätze, zum Teil mit Bruttoflächen unter 400qm, aufzugeben.

Hierdurch werden insbesondere Synergieeffekte in der Bewirtschaftung (Instandsetzung und Pflege) erwartet und durch die Umwandlung der Spielflächen zu Baulandflächen ein Beitrag zur Haushaltskonsolidierung geleistet.

Luftbild und Geltungsbereich :



Daher hat der PVA in seiner Sitzung am 08.02.2017 durch mehrheitlichen Beschluss die Verwaltung beauftragt, für insgesamt neun Spielflächen Bauleitplanverfahren

durchzuführen, damit die Voraussetzungen für einen Verkauf der Grundstücksflächen zum Zwecke der Wohnnutzung erfüllt sind. Gegenwärtig werden durch die Verwaltung für vier Kinderspielflächen (Meisenweg / Am Vorster Bruch/ Klausnerstraße /Hedwigstraße (vorliegend die Begründung)) Bauleitplanverfahren im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 27 „Struckerweg“ 3. Änderung -Büttgen- ist in der Sitzung des PVA am 21.03.2017 beschlossen worden.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde notwendig, um die Umwandlung einer Spielplatzfläche in Wohnbauland an der Hedwigstraße im Ortsteil Büttgen durch ein entsprechendes Planrecht zu ermöglichen. Hierfür werden die nach altem Planrecht als Grünflächen mit besonderer Zweckbestimmung Spielplatz festgesetzten Flächen, für eine neue Nutzung planungsrechtlich vorbereitet und verbindlich geregelt.

Als allgemeine Planungsziele sind zusammenfassend zu nennen:

- Schaffung einer planungsrechtlichen Grundlage für eine Wohnbebauung
- Regelung der Bebaubarkeit im Geltungsbereich des Bebauungsplanes

2

Abgrenzung des Plangebietes

2.1 Räumlicher Geltungsbereich

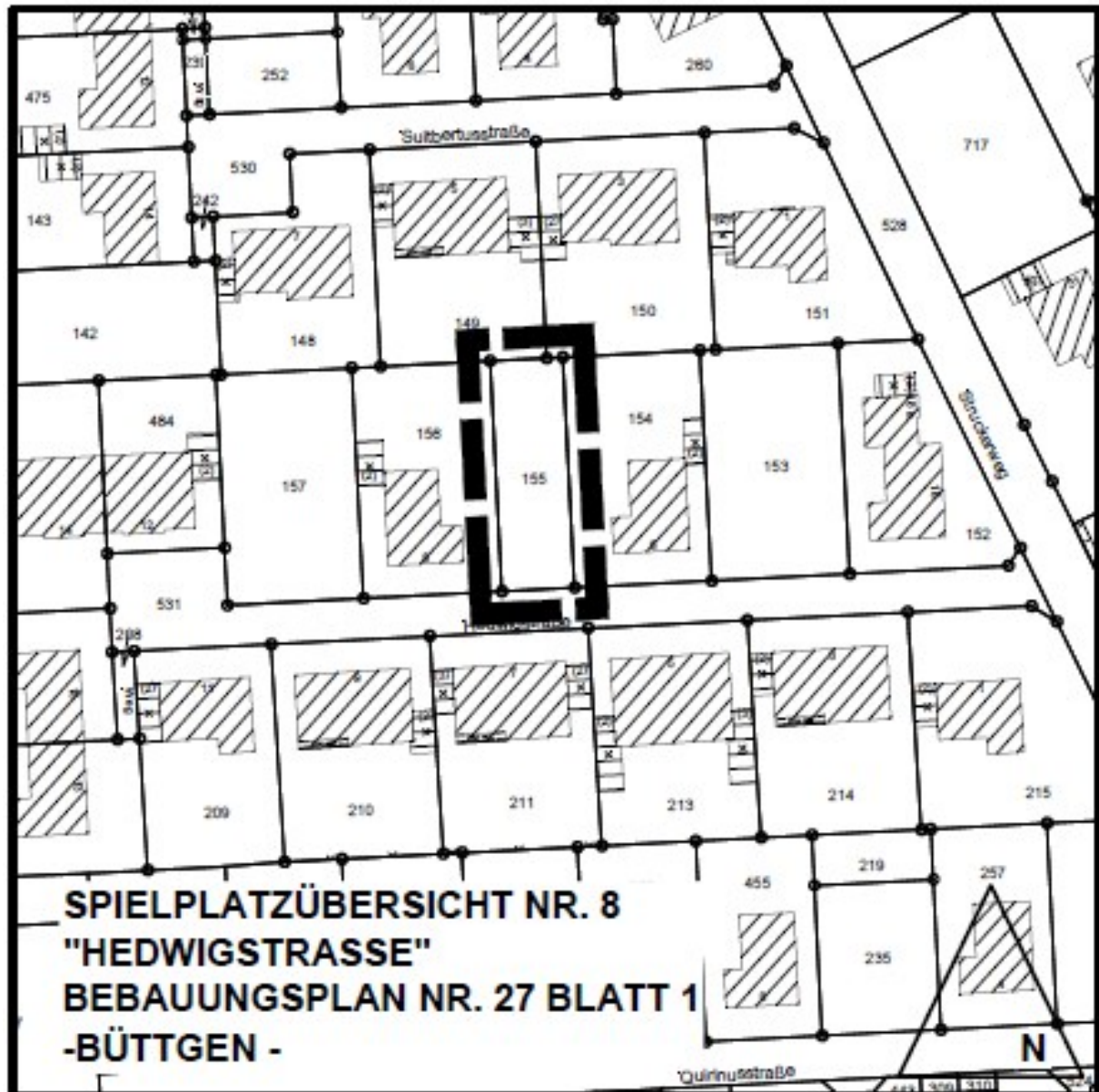
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 27 „Struckerweg“ 3. Änderung -Büttgen- wird

im Norden durch die Wohnbebauung an der Suitbertusstraße,
im Osten durch die Wohnbebauung an der Hedwigstraße,
im Süden durch die Hedwigstraße
und im Westen durch die Wohnbebauung an der Hedwigstraße

begrenzt.

Der Bebauungsplan umfasst das Grundstück Gemarkung Büttgen, Flur 19, Flurstück 155. Die genaue Abgrenzung ist der zeichnerischen Darstellung zu entnehmen:

Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 27 „Struckerweg“ 3. Änderung -Büttgen-:



2.2 Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt an der Hedwigstraße im Kaarster Stadtteil Büttgen und ist zu allen Seiten von Wohnbebauung oder öffentlichen Verkehrsflächen umgeben. Der zu überplanende Bereich umfasst eine Fläche von ca. 318 qm. Gegenwärtig ist die Fläche als Spielplatz festgesetzt und genutzt.

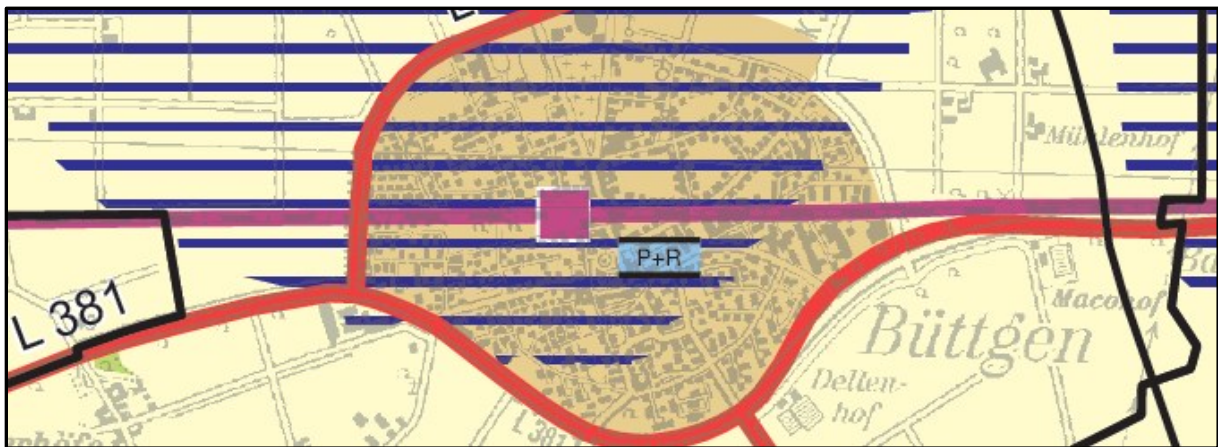
3

Übergeordnete Planungen

3.1 Regionalplan Düsseldorf (RPD)

Der Regionalplan (GEP 99) für den Regierungsbezirk Düsseldorf weist das Plangebiet als Allgemeinen Siedlungsbereich aus. Daneben enthält der Regionalplan eine Darstellung der Flächen für Grundwasser- und Gewässerschutz. Die Ausweisung ist auch für den in Aufstellung befindlichen Regionalplan Düsseldorf geplant.

Ausschnitt Regionalplan:



3.2 Flächennutzungsplan (FNP)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 27 „Struckerweg“ 3. Änderung ist im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Kaarst aus dem Jahre 1982 als Grünflächen im Sinne des § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB mit der Zweckbestimmung Spielplatz dargestellt.

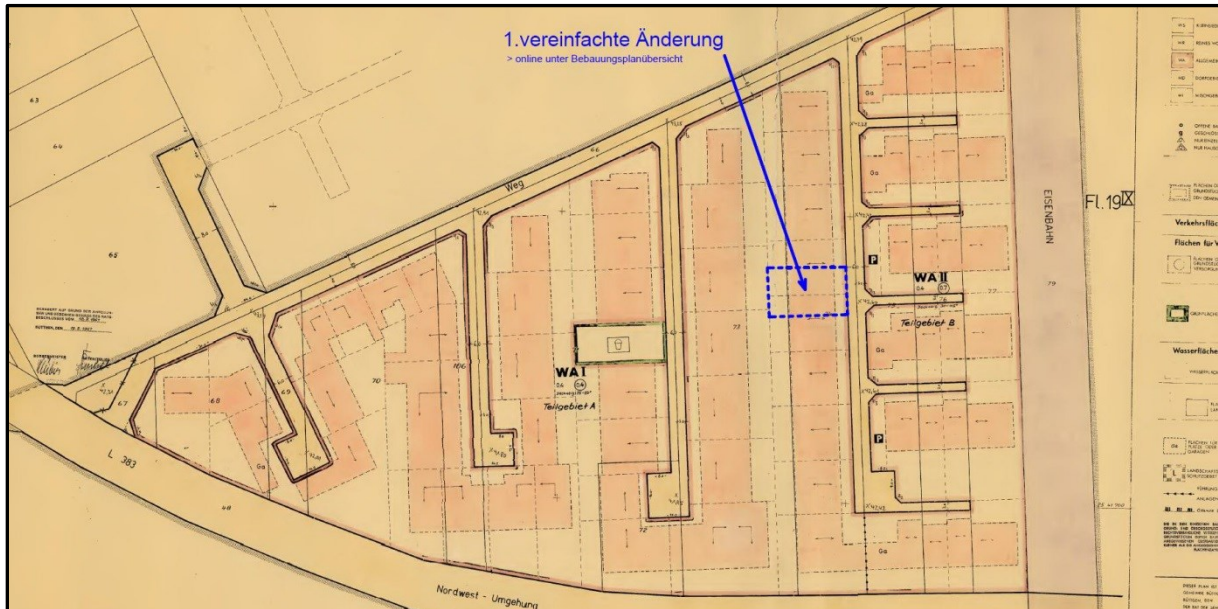
Ausschnitt Flächennutzungsplan:



3.3 Bei Aufstellung rechtskräftige Bebauungspläne

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 27 „Struckerweg“ 3. Änderung – Büttgen- werden Teile folgenden rechtskräftigen Bebauungsplanes überplant:

- Ausschnitt Bebauungsplan Nr. 6 „Kleinenbroicher Straße/Schiefbahner Straße, Blatt 7“ - Büttgen-, rechtskräftig seit dem 29.09.1970 (ohne Maßstab):



4

Ziele und Zweck des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan Nr. 27 „Struckerweg“ 3. Änderung -Büttgen- verfolgt das **Ziel**, eine planungsrechtliche Grundlage für eine Erweiterung der angrenzenden Wohnbebauung an der Hedwigstraße in Büttgen zu schaffen. Hierfür sollen gegenwärtig als Spielplatz genutzte und planungsrechtlich festgesetzte Flächen für eine Erweiterung der Bestandsbauten bzw. Gartenerweiterungen umgenutzt werden.

Die Stadt kommt durch Aufstellung des Bebauungsplanes Ihrer Aufgabe nach, selbst aktiv bauleitplanerisch tätig werden. In Ihrer Funktion als Planungshoheit im Gemeindegebiet, erfüllt sie ihren nach § 1 Abs. 3 BauGB übertragenen Auftrag Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Der Bebauungsplan verfolgt den **Zweck**, den rechtlichen Rahmen für die städtebauliche Ordnung im Sinne der angestrebten Maßnahmen im Innenbereich festzusetzen.

Hierzu zählen insbesondere:

- Überbaubare Grundstücksflächen zur Erweiterung von Wohngebäuden festzusetzen,
- Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung zu treffen,

Die Planung wird daher im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Ein Umweltbericht ist gemäß § 13a Abs. 2 S.1 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 3 S.1 BauGB nicht vorgesehen.

5

Planinhalt und Festsetzungen

5.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Die Art der baulichen Nutzung wird im gesamten Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 „Struckerweg“ -Büttgen- als Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des §4 BauNVO festgesetzt. Dies geschieht mit der Absicht, die Festsetzungen des umliegenden Wohngebietes zu übernehmen und ein einheitliches Planrecht im Gebiet zu gewährleisten. Die festgesetzte Art der baulichen Nutzung entspricht somit dem Charakter der umliegenden Wohnbebauung und fügt sich in die Umgebung ein.

5.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung im Bebauungsplan Nr. 27 „Struckerweg“ 3. Änderung -Büttgen- begründen sich wie folgt:

5.2.1 Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ)

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes über die Grundflächenzahl (GRZ: 0,4) und die Geschossflächenzahl (GFZ: 0,4) bestimmt. Durch diese Festsetzungen einer Obergrenze der GRZ und der GFZ wird sichergestellt, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ein angemessenes Maß an Bebauung mit entsprechendem Freiflächenanteil entsteht.

Ebenso wie bei der Art der baulichen Nutzung (siehe 5.1) werden auch beim Maß die Festsetzungen des umliegenden allgemeinen Wohngebietes zu Gunsten eines einheitlichen Planrechts übernommen.

5.2.2 Zahl der Vollgeschosse, Höhe der baulichen Anlage

Eine weitere Begrenzung des Maßes der baulichen Nutzung wird im Plangebiet über die Festsetzung der Anzahl der maximal zulässigen Vollgeschosse (I) in der Planzeichnung eindeutig festgesetzt. Sie wurde aus geltendem Planrecht entwickelt.

Eine Regulierung der Anzahl der maximal zulässigen Vollgeschosse erfolgt mit dem Ziel, die neu geplante Bebauung an das städtebauliche Umfeld anzupassen.

5.3 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind aus dem ursprünglichen Planrecht der angrenzenden Grundstücke entwickelt.

5.4 Verkehr, Erschließung, Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Das Plangebiet wird über die Hedwigstraße erschlossen. Sie ist nicht Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.

Für eine zukünftige Bebauung müssen die notwendigen Stellplätze nach § 51 Bauordnung NRW (BauONRW) grundsätzlich auf dem eigenen Grundstück nachgewiesen werden. Den Bauherren ist es freigestellt, die erforderlichen Stellplätze oberirdisch oder in einer Tiefgarage nachzuweisen.

6

Umweltbelange in der Planung, Bewertung der städtebaulichen Auswirkungen

6.1 Voraussetzungen des § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung)

Da der Bebauungsplan Nr. 27 „Struckerweg“ 3. Änderung -Büttgen- für die Wiedernutzbarmachung von Flächen bzw. für Maßnahmen der Innenentwicklung aufgestellt wurde, wird das Bauleitplanverfahren im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Die übrigen Voraussetzungen im Sinne des § 13a Abs. 1 BauGB werden ebenfalls erfüllt.

6.2 Baumbestand

Im Plangebiet sind 4 mittel- bis großkronige Bäume vorhanden. Für die Bestandsbäume gilt die Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Kaarst vom 16.09.2004 i.d.F. der 1. Änderung vom 25.07.2006.

6.3 Artenschutz

Aus den Artenschutzbestimmungen der § 44 und 45 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) ergibt sich die Notwendigkeit zur Durchführung einer Artenschutzprüfung im Rahmen der Bauleitplanung.

Beim Plangebiet handelt es sich um eine 318 m² große Spielplatz-Fläche, die sich innerhalb der geschlossenen Ortslage befindet und von Wohnbebauung und öffentlichen Verkehrsflächen umgeben ist. Der Spielplatz ist im Randbereich von einzelnen Bäumen sowie Sträuchern bestanden. Eine Begutachtung der Gehölze durch den Diplom-Biologen Oliver Tillmanns erbrachte, dass diese aufgrund ihrer Größe, Struktur und isolierten Lage lediglich für ubiquitäre Vogelarten als Fortpflanzungs- und Ruhestätte geeignet sind. Die Bäume weisen zudem keine Höhlenquartiere auf, die von Fledermäusen genutzt werden könnten. Das Vorkommen planungsrelevanter Arten im Plangebiet ist somit auszuschließen.

Zur Vermeidung von Verstößen gegen das Tötungsverbot des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG ist das Entfernen von Gehölzen nicht zwischen dem 01. März und dem 30. September zulässig. Abweichungen hiervon bedürfen einer ökologischen Baubegleitung.

Bei Durchführung der genannten Vermeidungsmaßnahme ist die Umsetzung der Planung aus artenschutzrechtlicher Sicht als zulässig zu bewerten.

6.4 Schalltechnische Auswirkungen

Negative schalltechnische Auswirkungen sind aufgrund des Planungsumfanges, der städtebaulichen Rahmenbedingungen des Bebauungsplanes (Lage im Stadtgebiet), der Festsetzung als allgemeines Wohngebiet und der damit in Verbindung stehenden zu erwartenden Geräuschemissionen nicht zu erwarten. Auf die Erstellung eines entsprechenden Gutachtens wird daher verzichtet.

6.5 Bergbaulich bedingte Auswirkungen

Der Planungsbereich liegt im Grenzbereich vorhandener Auswirkungen von Sumpfungsmaßnahmen. Die Grundwasserabsenkungen werden, bedingt durch den fortschreitenden Betrieb der Braunkohletagebaue, noch über einen längeren Zeitraum

wirksam bleiben. Eine Zunahme der Beeinflussung der Grundwasserstände im Planungsgebiet ist nach heutigem Kenntnisstand nicht auszuschließen. Ferner ist nach Beendigung der bergbaulichen Sumpfungsmaßnahmen ein Grundwasseranstieg zu erwarten. Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung für den Braunkohletagebau als auch bei einem späteren Grundwasseranstieg sind hierdurch bedingte Bodenbewegungen möglich. In den Bebauungsplan wird ein entsprechender Hinweis aufgenommen.

7

Beseitigung v. Niederschlagswasser

(§ 1 und § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 44 Abs. 1 LWG und §55 Abs. 2 WHG)

Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser ist über die vorhandene Abwasserleitung in das Kanalsystem der Stadt Kaarst (Mischsystem) zu entwässern. Begründet wird diese Entscheidung wie folgt:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 27 „*Struckerweg*“ 3. Änderung -Büttgen- ist bereits vor dem 01.01.1996 im Sinne des § 44 Abs. 1 LWG „*bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen*“ worden. Eine Verpflichtung zur Einleitung anfallenden Niederschlagswassers in eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser (Trennsystem) im Sinne des § 55 Abs. 2 WHG besteht daher nicht.

Zusätzlich weißt das Bebauungsplanverfahren atypische Ausgangsvoraussetzungen bezogen auf eine Niederschlagswasserbeseitigung im Sinne des §§ 44 LWG in Verbindung mit § 55 WHG auf:

Bei dem Bebauungsplan Nr. 27 "Struckerweg" 3. Änderung -Büttgen- handelt es sich um einen klassischen Bebauungsplan im Sinne des § 13a BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung“. Der Bebauungsplan verfolgt das Ziel, eine planungsrechtliche Grundlage für eine Erweiterung der angrenzenden Wohnbebauung an der Hedwigstraße in Büttgen zu schaffen. Hierfür sollen gegenwärtig als Spielplatz genutzte und planungsrechtlich festgesetzte Flächen für eine Erweiterung der Bestandsbauten bzw. Gartenerweiterungen umgenutzt werden. Das Grundstück hat auf seiner gesamten Länge eine Breite von ca. 9,00 m. Eine freistehende Bebauung unter Berücksichtigung der Abstandsflächenregelung des § 6 BauO NRW ist nicht zu erwarten, so dass hier Grundstücksteilankäufe durch die umliegenden Eigentümer zu erwarten sind und lediglich Erweiterungen bereits bestehender Gebäude im Geltungsbereich des Bebauungsplanes realistisch erscheinen. Die vorhandenen Kanalleitungen im öffentlichen Straßenraum sind hinsichtlich der durch den Bebauungsplan festgesetzten Baumöglichkeiten ausreichend dimensioniert. Die dargelegte Atypik des Bebauungsplanes in Bezug auf die Möglichkeiten einer Niederschlagswasserbeseitigung begründet letztendlich die Entwässerung in das Kanalsystem der Stadt Kaarst (Mischsystem).

8

Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

Der Bevölkerung wurde gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB die Möglichkeit gegeben, sich in der Zeit vom 15.05.2017 bis einschließlich 26.05.2017 über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung zu informieren. Es gingen keine Anregungen aus der Öffentlichkeit ein.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Planung und Verkehr hat am 05.07.2017 (TOP 8) den Beschluss zur Offenlage gefasst. In der Zeit vom 11.09.2017 bis einschließlich 13.10.2017 wurde die öffentliche Auslegung durchgeführt.

Die Anregungen und Bedenken aus dem gesamten Verfahren (Behördenbeteiligung und Offenlage) werden in einer Abwägungstabelle dokumentiert und vom Rat abschließend behandelt bzw. abgewogen. Es gingen keine Anregungen aus der Öffentlichkeit ein.

Kaarst, den 23.10.2017

Im Auftrag

gez.

Bruno Schnur
Bereichsleiter